

Explain schrijven

Hoe doet u een beroep op een afwijking van het acceptatiebeleid?

U heeft een klant met een hypotheekaanvraag waarbij u een beroep wilt doen op een afwijking van het acceptatiebeleid. Een **duidelijke cijfermatige onderbouwing** is voor ons erg belangrijk om een verantwoorde financiering af te kunnen geven. Een compleet, goed onderbouwde explain/maatwerk-aanvraag zorgt ervoor dat wij snel inzicht hebben in de situatie van uw klant. Voor een soepel proces adviseren wij u om hiervoor het **'Formulier afwijken van de hypotheekregels'** op [blgplaza.nl](https://www.blgplaza.nl) te gebruiken.



Hieronder vindt u tips en criteria om uw aanvraag zo goed mogelijk cijfermatig onderbouwd aan te leveren.

Onze criteria

#1 Tips over de lasten

Oude huur of hypotheeklast versus nieuwe hypotheeklast

Als uw klant nu huurt, dan is dit voor ons belangrijk om te weten. Op het moment dat je deze twee namelijk met elkaar kunt vergelijken, kunnen wij in combinatie met de rest van de aanvraag een betere inschatting doen van de betaalbaarheid van de nieuwe lasten

Lastenverandering

Had uw klant in de oude situatie (extra) lasten, die er nu niet meer zijn? Geef dat aan in de cijfermatige onderbouwing. Denk bijvoorbeeld aan studerende kinderen of energiemaatregelen.



#2 Tips over het inkomen

Sterke recente inkomenswijzigingen

Vanuit welk inkomen is de oude last betaald en vanuit welk inkomen wordt de nieuwe last betaald? Voorbeeld: iemand is net met pensioen en wil gebruik maken van de seniorenregeling. Met deze regeling gaat de last € 300,- omlaag. Het inkomen is bij aanvang van zijn/haar pensioen met € 30.000,- per jaar lager geworden en er is geen spaarvermogen. In dit geval is de inkomensdaling in verhouding groter dan de lastenverlaging. Daarmee lijkt dit niet direct een verantwoorde keuze.

Inkomensvergelijking

Kijk of er recente inkomenswijzigingen zijn geweest, bijvoorbeeld: iemand die net met pensioen is, iemand die net van baan veranderd is, of net is gescheiden. Dit zegt allemaal iets over de betaalbaarheid.

Hoeveel zekerheid biedt het huidige inkomen

Iemand heeft bijvoorbeeld een tijdelijke aanstelling zonder intentieverklaring, dit betekent dat we uitgaan van een flexibel inkomen. Vragen die wij dan stellen zijn:

- Hoe snel vindt deze persoon dan weer een baan? En tegen welk inkomen?
- Wat voor opleiding heeft deze persoon?
- Wat is de inkomensverwachting met dit diploma en aantal jaren werkervaring?

(Denk aan [loonwijzer.nl](https://www.loonwijzer.nl))



Familiedienstverband

Wat zou de verdien capaciteit ergens anders zijn op basis van opleiding en ervaringsjaren. Deze vraag is belangrijk wanneer het inkomen nu hoger is, dan wanneer iemand dezelfde functie niet bij familie zou uitoefenen. Vaak zien we dat iemand een hoger inkomen heeft op het

moment dat ze bij iemand uit de familie werken.

Bijvoorbeeld een serveerster die € 50.000,- verdient omdat ze als serveerster in het restaurant van haar ouders werkt. Normaal verdient een serveerster ongeveer € 20.000,-. Dus als het bedrijf van haar ouders weg zou vallen, moet ze terugvallen op die € 20.000,-.

#3 Tips over vermogen

Spaarvermogen

We willen graag weten wat de buffer is die iemand heeft en wat hij na aankoop nog over heeft voor onvoorziene uitgaven. Is er bijvoorbeeld een aanvulling op het inkomen? Op het moment dat iemand geen

spaarvermogen heeft, maar wel recent grote uitgaven heeft gedaan die éénmalig waren, of iemand had studerende kinderen dan willen we dit ook graag weten. Dit kan namelijk een reden zijn voor het ontbreken van vermogen.



Spaar capaciteit

We willen graag zien wat iemand per maand opzij legt, zodat we zien wat iemand echt overhoudt in de maand. Iemand kan bijvoorbeeld € 100.000,- vermogen hebben, maar op het moment dat hij net daarvoor een erfenis heeft gehad van datzelfde bedrag heeft hij dus geen recente spaar capaciteit. Als we zien dat iemand ruimte heeft om te sparen iedere maand, dan kunnen wij dit eenvoudig linken aan de betaalbaarheid van een eventuele lastenverzwaring.

#4 Overige punten

BKR verleden

Een A-codering die heel snel ingelost is, wil niet zeggen dat het goed is. Het duurt over het algemeen een aantal maanden voordat er een registratie volgt. Hoe groot is de kans op herhaling? Wij zien regelmatig dat wanneer iemand ooit een achterstand heeft gehad, dit vaker weer gebeurt, dan wanneer iemand nooit achterstanden heeft gehad.



Energiekosten

Op het moment dat iemand van een woning met een G-label verhuist naar een nieuwbouwwoning, kan dit een positief effect hebben op de energielasten. Ook kunnen energiebesparende voorzieningen een positief effect hebben. Op het moment dat je oude en nieuwe lasten met elkaar gaat vergelijken, kan dit een punt van aandacht zijn.

#5 Laatste tip

Zorg dat de explain **altijd** een **goede cijfermatige onderbouwing** heeft. Voorkom hierin termen als *voldoende*, *hoog* en andere **niet meetbare** begrippen. Geef graag met cijfers aan hoe hoog, of groot iets is. Wat voor de één veel is, kan voor de ander ervaren worden als weinig, vandaar dat er een cijfermatige onderbouwing moet zijn. In bepaalde situaties mogen wij uitwijken naar de werkelijke lasten toets, ook hierbij geldt graag een duidelijke onderbouwing. Enkel "het is passend op werkelijke last" is voor ons onvoldoende.

Indienen
maar!



BLGwonen